



アパート

築古・旧耐震

高齢者向け

ささエール事例

築古物件を耐震改修&設備改善で再生

築47年の2階建て木造アパートを登録した事例です。貸主応援事業の耐震改修費補助を活用して旧耐震基準建物の耐震性能を高めたほか、和式トイレの洋式化も実施。入居者が安心・安全に暮らせる物件にバリューアップしました。

物件概要

所在地：西東京市田無町 築年数：47年 構造・階数：木造2階建て
戸数：4戸 専有面積：26㎡ (2K)

入居対象者

低額所得者、被災者、高齢者、ひとり親世帯、新婚世帯、児童養護施設退所者、LGBT 等

配慮した設備

旧耐震基準建物の耐震性能を向上し、入居者の安全を確保した。
トイレは和式から洋式にして、使いやすくなった。

改修の内容

総改修費
約**347万円**

補助金※ 約**228万円**

オーナー負担額 約**119万円**

※耐震改修費補助は対象工事費(税抜)の5/6(最大250万円/戸)を補助。
住宅設備改善費補助は対象工事費(税抜)の1/2(最大50万円/戸)を補助。

●耐震改修

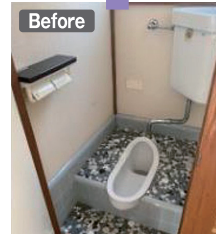
東京都木造住宅耐震診断事務所として登録された業者による耐震診断を経て、耐震補強工事を実施

●住宅設備改善

和式トイレを洋式トイレに更新



建物全体の耐震補強工事を実施。既存の壁を撤去した後に耐力壁を造作し、新たな壁を作って壁紙を貼り替えた。併せて、住宅設備改善工事で和式トイレは洋式に更新。入居者の安全を確保し、安心して暮らせる住まいに生まれ変わった。



OWNER'S Voice

オーナー Tさん



築古物件でもインスペクションの結果で継続活用できるのなら、**改修で物件価値を高めて長く活用すると良い**と思います。補助制度で**費用負担を抑えながら建物を改善**できましたし、「東京ささエール住宅」への登録で掲載される専用ホームページ経由で、**入居者も決まりました**。今後も活用していきたいです。

貸主応援事業 補助金申請の流れ

申請者の手続き □ 東京都の手続き

※申請する補助事業の内容により手続きが異なるので、事前相談が必要。
※専用住宅の登録申請は、耐震改修設計または耐震改修工事完了後に可能。

補助金の交付申請
全体設計の承認申請

審査および
交付決定等

補助金対象
事業の実施

専用住宅への
登録

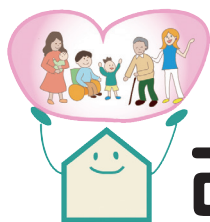
実績報告書の
提出

補助金額の
確定通知

補助金
の請求

補助金
の交付

*取材時(2025年)の情報から作成



ささいル事例

マンション

築古

子育て世帯向け

改修費&家賃低廉化の補助で安定経営

区分所有しているマンションの1室を登録した事例です。改修費補助を活用して間取り変更や住宅性能を高める工事を実施。さらに家賃低廉化補助金で入居者の家賃負担を抑え、子育て世帯が暮らしやすいお部屋にしました。

物件概要

所在地：東京都八王子市千人町 築年数：50年 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
戸数：区分所有の1戸 専有面積：38㎡（1DK）

入居対象者

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人、生活困窮者、犯罪被害者、
児童養護施設退所者、LGBT 等

配慮した設備

子育て世帯向けにワイドスイッチを導入、台所も大型化して作業スペースを確保。
和室の1DKから洋室の1DKに変更。

改修の内容

総改修費
約**378万円**

補助金 **200万円**

オーナー負担額 約**178万円**

- 間取り変更
和室の1DK→洋室の1DK（廊下、脱衣所を設置）
- 子育て世帯対応改修
ワイドスイッチへの改修、台所の大型化
- その他、断熱壁、内窓を設置

※改修費補助は対象工事費の2/3（最大200万円）を補助。
八王子市は子育て世帯対応改修について、工事の内容により最大400万円を補助。

After 間取り変更&キッチンを大型化



改修後の間取り図



After トイレと脱衣所をひとつの空間に



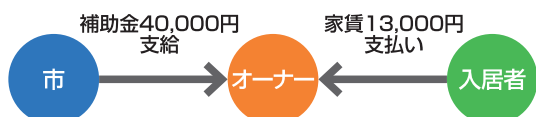
和室の1DKから引き戸で2部屋に仕切れる広めの洋室に間取り変更。内窓を設置して防音性も高めている。トイレと浴室の間の壁も撤去し、新たに脱衣所を設けた。

家賃低廉化の内容

募集家賃
53,000円

八王子市 家賃
低廉化補助金 **40,000円**

入居者負担 **13,000円**



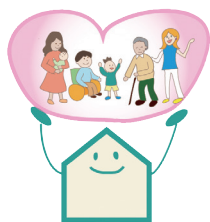
OWNER'S Voice

オーナー Kさん



セーフティネット住宅の入居者は、自ら制度を調べて申し込む意欲のある方です。滞納は一度もありませんし、部屋も大事に使ってもらえます。手厚い補助で部屋の資産価値を高められ、家賃収入も安定しますから、経営的に大満足です！

*取材時(2020年)の情報から作成



戸建て

借り上げ

シェアハウス

ささエール事例

シェアハウスを登録して入居機会増加

居住支援法人（CN協会）が借り上げ、築古の戸建てを活用した事例です。都心部の物件ですが、シェアハウスに改修して家賃低廉化補助を活用することで、オーナーの収入を確保しながら入居者の家賃負担を抑えています。

物件概要

所在地：東京都豊島区西池袋 築年数：38年 構造：木造 戸数：4戸 専有面積：10㎡

入居対象者

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、生活困窮者、児童養護施設退所者、LGBT 等

配慮した設備

各部屋にベッド・エアコン・収納を設置し入居後にすぐに生活できるようにした。
高齢者や障害者などへの安全に配慮し、共用の風呂には手すりを設置。

改修の内容

総改修費

約1,130万円

補助金※

150万円

オーナー負担額 約650万円

CN協会負担額 約330万円

※豊島区独自の「豊島区共同居住型空き家利活用事業」を活用。住宅セーフティネット制度の改修費補助を活用した場合、工事の内容により最大200万円を補助。

- 間取り変更 和室→洋室
(個室4室＋共用部のシェアハウス)
- シェアハウス向けの改修
ベッド、エアコン、収納を各部屋に設置
- その他、共用部（キッチン、ダイニング、風呂）の改修

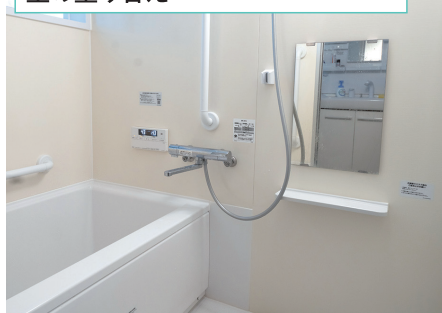
After 間取り変更&家具と収納を設置



After 共用部の家具や家電を新調



After 手すり設置・バスタブ交換・壁の塗り替え



Before



居室を和室から洋室に変更して、クローゼットを新設。共用のキッチン・ダイニングはシェアハウスに住まう人々が集える空間とした。

家賃低廉化の内容

募集家賃

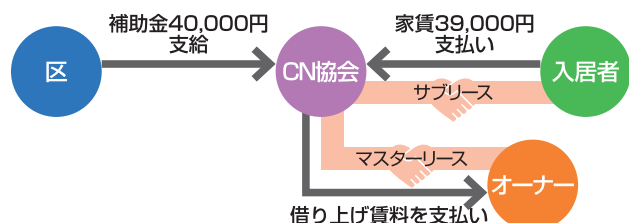
79,000円

豊島区 家賃
低廉化補助金

40,000円

入居者負担

39,000円



OWNER'S Voice

居住支援法人 CN協会
(一般社団法人コミュニティネットワーク協会)



オーナー様は戸建て賃貸を検討されていました。ですが、補助金を活用して4人が入居可能なシェアハウスとすることで、**幅広い層への入居機会の提供**を実現させることができました。

「居住支援法人」とは●高齢者など住宅確保要配慮者の居住支援の担い手として、東京都が指定した法人。生活支援のほか、「東京ささエール住宅」の登録を検討するオーナーからの相談にも応じている。

*取材時(2021年)の情報から作成



賃貸併用住宅

築古

子育て世帯向け

ささエール事例

賃貸併用住宅の1戸を登録し空室解消

空室の賃貸住戸を子育て世帯向けに改修し登録した事例です。区の家賃低廉化補助を使用することで、入居者の家賃負担額を軽減しました。元々築年数が経った自宅の2階でしたが、改修費補助を使用し住居の安全性も高めています。

物件概要

所在地：東京都墨田区東向島 築年数：54年 構造：木造
戸数：2階建ての2階部分（1階はオーナー自宅） 専有面積：37㎡（1LDK）

入居対象者

高齢者、子育て世帯

配慮した設備

子育て世帯が安心して暮らせるように、バルコニーには手すりを、和室の腰窓には転落防止の柵を設置。耐震壁の増強および屋根の葺き替えで耐震性を向上。

改修の内容

総改修費
約**385万円**

補助金※ **175万円**
オーナー負担額 約**210万円**

- 間取り変更 和室の3K→和室1室+洋室のLDK
- 子育て世帯向けの改修
バルコニーに手すり・和室の腰窓に転落防止柵を設置
- その他、耐震壁増強、屋根葺き替え

※墨田区独自の「墨田区民間木造賃貸住宅改修支援事業」を活用。
住宅セーフティネット制度の改修費補助を活用した場合、工事の内容により最大200万円を補助。

After 和室3部屋を間取り変更



3室あった和室のうち、2室の壁を取り払って洋室のLDKに変更。ベランダから光が明るく差し込む空間になった。玄関に続く階段の手すりや水まわりもすべて新調。



After 手すりを新調



改修後の間取り図



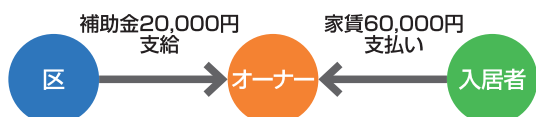
After 風呂やシャワーを新調



家賃低廉化の内容

募集家賃
80,000円

墨田区 家賃
低廉化補助金 **20,000円**
入居者負担 **60,000円**



OWNER'S Voice

オーナー Sさん



元々貸室にしていた築古の自宅2階部分が見違えるほど素敵な住まいに生まれ変わり、私が住みたいくらいです。「東京ささエール住宅」の登録によって、住宅の確保に困っている子育て中の方に、『入居できて良かった』と喜んでもらえたら、社会貢献にもつながり大家として嬉しい限りです。